

# 2.05/ NÁVRH ÚZEMNÍ STUDIE VE VZTAHU K PLATNÉMU ÚZEMNÍMU PLÁNU NEPOMUK

Územní studie navazuje na platnou územně plánovací dokumentaci, kterou je Územní plán Nepomuk v úplném znění po změně č.2, ze dne 23.2.2022.

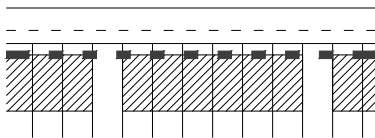
Územní plán stanovuje pro řešenou plochu podmínku jejího využití zpracování Územní studie.

Z hlediska návrhu regulativů se na řešené území vztahují tyto požadavky:

## Podmínky prostorového uspořádání

### zástavba liniová

- jednotlivé budovy se umísťují do skupin a vytváří delší kontinuální úseky uliční fronty (např. řadové domy, deskové bytové domy s více vchody apod.)
- zástavba může ustupovat od hranice uličních prostranství, přičemž zástavba musí být zarovnána s okolní zástavbou při dané hranici uličních prostranství; v zastavitelných plochách, plochách přestavby a v místech, kde na dané hranici zatím žádná zástavba nebyla realizována, musí zástavba od této hranice ustupovat o 3 – 6 m v rámci jedné hrany bloku



## Výška zástavby

hladina III 0 m – 11 m

Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše.

### Nad úroveň maximální regulované výšky je možné vystavět:

- šikmou střechu v maximálním úhlu 60° a o maximální výšce 7,5 m
- ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované k uličnímu prostranství alespoň o 2 metry nebo
- jiné řešení střešní krajiny, které nepřesáhne jedno z výše popsaných vymezení.

Prostorové vymezení dle písm. a) mohou překročit vikýře, které nepřesahují přes vnější líc obvodové stěny budovy a nejsou vyšší než 2/3 výšky střechy v kolmém průmětu bez vystupujících prvků.

### Výškovou regulaci mohou dále překročit:

Doplňkové konstrukce na střeše – komíny, hromosvody, antény, apod.

Satelity a prvky solární energetiky, které budou přednostně umísťovány do méně pohledově exponovaných míst.

Ve zvlášť odůvodněných případech stavby a zařízení související s technologií průmyslové výroby.

## Limity využití ploch

### MĚSTSKÉ A PŘEDMĚSTSKÉ VYUŽITÍ

plochy smíšené obytné dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

### hlavní využití:

- budovy a plochy polyfunkční kombinující hlavní a/nebo přípustné využití
- hromadné bydlení včetně zahrad a dvorů
- individuální bydlení včetně zahrad

### přípustné využití:

- občanské vybavení vč. vzdělávání, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví
- komerční vybavení v rámci budovy nebo pozemku jiného využití (jednotlivé provozovny do 450 m<sup>2</sup> užitné plochy)
- ubytování a hotely
- administrativa v rámci budovy nebo pozemku jiného využití
- stavby doplňkové, související s hlavním a ostatním přípustným využitím
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- veřejná prostranství, parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty
- plochy pro sport doplňující hlavní využití

na parcelách orientovaných k uličnímu prostranství vymezené k zástavbě s intenzivnějším využitím:

- využití označené níže jako podmíněně přípustné s výjimkou prvků dopravní a technické infrastruktury

### podmíněně přípustné využití:

- sport a rekreace
- komerční vybavení nad 450 m<sup>2</sup> užitné plochy v rámci budovy nebo pozemku jiného využití
- administrativa
- nerušící výroba v rámci budovy nebo pozemku jiného využití, případně drobné samostatné provozy nerušící výroby
- ostatní dopravní a technická infrastruktura včetně prvků ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

### nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

## Prostupnost územím

### Hranice uličních prostranství a bloků

se dělí dle prostupnosti na uzavřenou a otevřenou:

#### Uzavřená hranice

Uzavřená vymezuje většinu bloků a vytváří hranici, která nemusí být prostupná, tj. může být vymezena plotem nebo zástavbou.

### Pěší prostupnost bloků

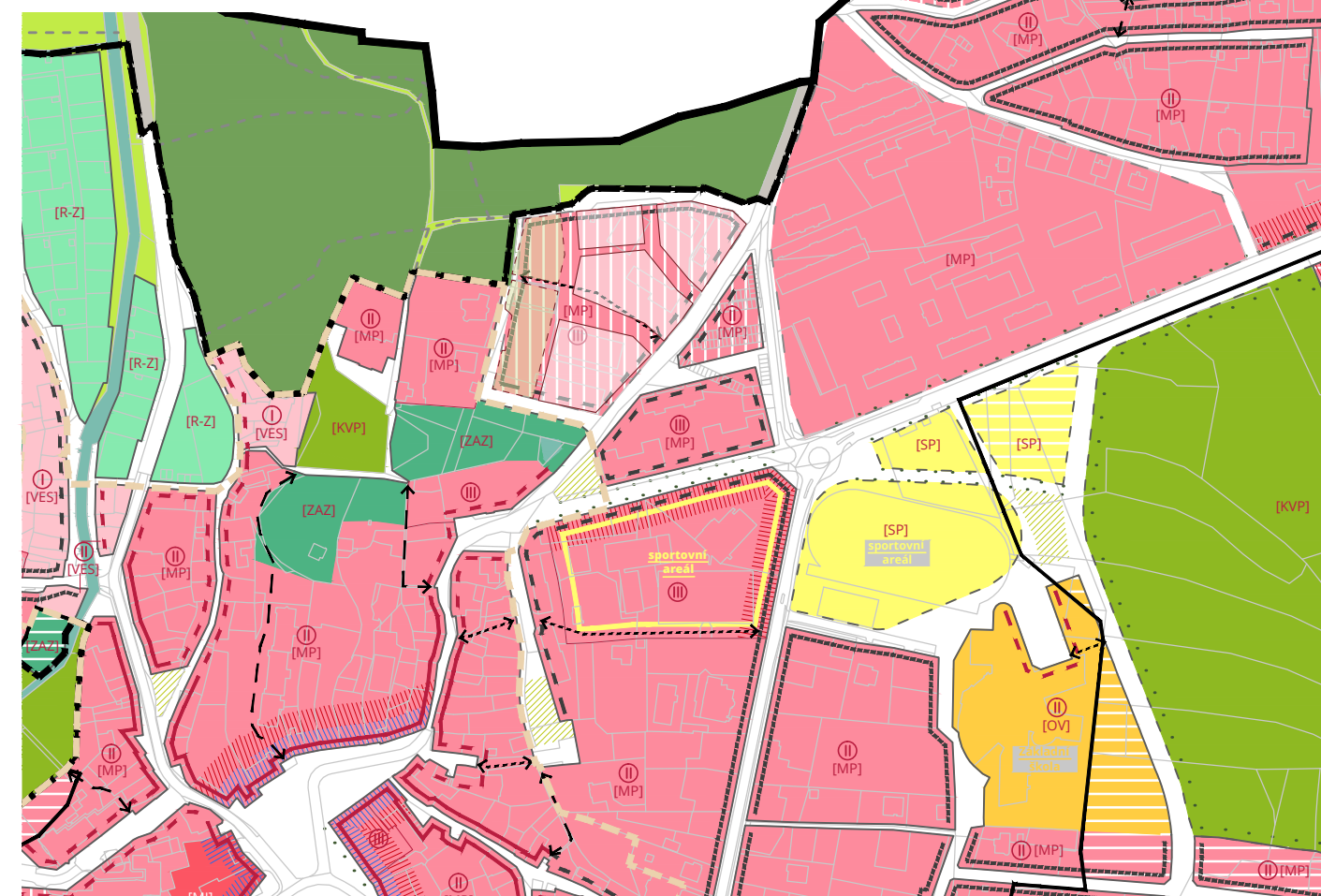
Prostupy předepisují sekundární prostupnost v rámci bloků. Prostupy jsou veřejným prostranstvím, mohou však ve specifických případech podléhat režimu (např. časovému, který omezuje dobu, po kterou je vstup otevřen). Prostupy se dělí podle přesnosti jejich vymezení:

#### b) netrasovaný

který v rámci bloku určuje doplňkovou prostupnost bez přesně specifikované trasy (předepisuje propojení stran bloku)

### Legenda

- stavební blok
- nestavební blok
- netrasovaný vstup (dle ÚP Nepomuk)



Soutisk s platným územním plánem Nepomuku

M 1 : 5 000

3

Regulace



## ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

— hranice území s podmínkou zpracování územní studie US P-01

— uliční čára vymezující stavební blok

--- uliční čára vymezující nestavební blok

## REGULATIVY ZÁSTAVBY

— uzavřená stavební čára

— otevřená stavební čára

— otevřená stavební čára ustupující  
(možnost ustoupení zástavby až o 6 m od stavební čáry)

— volná stavební čára

~ přibližný předěl různých stavebních čar

— aktivní parter - doporučený

## VÝŠKOVÁ REGULACE

⊕ max. počet nadzemních podlaží + 1 ustoupené podlaží  
regulovaná výška v metrech po hlavní římsu podkrovní

— rozhraní ploch bloku s odlišnou výškovou regulací

## VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A KRAJINA

— uliční prostranství s vyšším pobytovým významem

— uliční prostranství - prostup

— ulice

— princip organizace uličního profilu

— parková plocha - přírodní

— parková plocha - specifické využití

— možnost umístění parkoviště v rámci nestavebního bloku  
(vymezení plochy)

## PRVKY ZELENĚ

— doporučený princip uspořádání stromů

— doporučený princip uspořádání stromů

## DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

— místní komunikace I./II./III. třídy - 50km/h

— místní komunikace IV. třídy - obytné zóny

— ponechaný stávající dopravní režim/ upravený dopravní režim

## PODKLADNÍ A INFORMATIVNÍ JEVY

— katastrální kresba

— stávající zástavba

— vrstevnice po 2 m

— lesy

M 1 : 1 000



### 3.02.1/ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA BLOKY A ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ

Rozdělení definuje základní strukturu území ve smyslu jeho prostorové organizace. Uliční prostranství vytváří obslužnou kostru (jak ve smyslu obsluhy dopravní a technické, tak ve smyslu společenském) a podílí se na obrazu lokality.

Uliční prostranství je podmožninou veřejných prostranství (které definuje § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích) a zahrnují tak zejména ulice, náves a vymezené prostupy.

Blok je základní urbanistickou jednotkou - představuje ucelenou část území zpravidla ohraničenou uličními prostranstvími. Tvoří prostor nejen pro budovy, ale i navazující prostory zahrad a dvorů a plochy pro další využití.

Předpokladem navrhovaného členění na bloky je prostupnost území a jeho návaznosti na okolí v rámci širších vztahů. Bloky představují maximální plochy s možností konkrétního stanoveného využití. Uliční prostranství představují veřejně přístupné plochy vymezené s ohledem na okolní vazby, strukturu zástavby, prostupnost území a míru intenzity jeho využití.

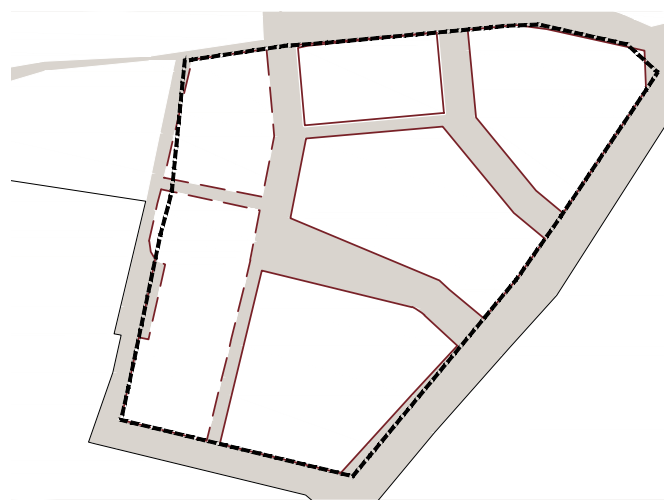


Schéma 01: Rozvržení stavebních a nestavebních bloků

## Uliční čára

Uliční čára člení zastavitelné území na uliční prostranství a stavební nebo nestavební bloky. Toto rozdělení definuje základní strukturu sídla ve smyslu jeho prostorové organizace. Uliční prostranství vytváří obslužnou kostru sídla (jak ve smyslu obsluhy dopravní a technické, tak ve smyslu společenském) a podílí se na obrazu města.

- uliční čára představuje nepřekročitelnou hranici pro vymezení a oplocení stavebních parcel ve vztahu k veřejným prostranstvím a hranici zastavěného území obce

— – uliční čára vymezuující stavební blok

— — — – uliční čára vymezuující nestavební blok

## Oplocení

Stanovuje podmínky pro oplocení na hranici s uličním prostranstvím:

- průhledné oplocení s výškou do 1,8m a možností neprůhledné části do výšky 1,0m nebo neprůhledné do výšky 1,0m
- za průhledné oplocení se považuje také oplocení formou živého plotu

## Prostor mezi uliční a stavební čarou

Může být využit jako předzahrádka nebo v případě domů s přímým vstupem také jako prostor pro parkování vozidel nebo kombinace těchto řešení.

Přípustné je umístění jednopodlažních převážně otevřených přístřešků (přístřešky pro automobily, pergoly atp.), které musí mít podél jedné hranice uličního prostoru sjednocenou podobu (výška, tvar, materiálové řešení)

Nepřípustné jsou jakékoliv uzavřené stavby a zařízení (zahradní domky, sklady) ve vzdálenosti menší než 3,0m od uliční čáry.

### 3.02.2/ OBECNÉ PODMÍNKY PRO- STOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

# Struktura zástavby, vztah zástavby a uličních prostranství

- **stavební čára uzavřená**  
*vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,*
  1. *jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a*
  2. *která musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná,*

- **stavební čára otevřená**  
vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,
  1. jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a
  2. která nesmí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná,

- **stavební čára volná**  
vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,
  1. jejíž zástavba může libovolně ustupovat a
  2. která může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.

- stavební čára ustupující  
(možnost ustoupit až o 6 m od uliční čáry)  
vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,
  1. hrana stavby orientovaná ke stavební čáře s ní musí být rovnoběžná.
  2. zástavba může ustupovat od hranice uliční čáry v rozptylu 0-6m, přičemž musí být zarovnaná s okolními stavbami při dané hranici bloku
  2. může být v celé své délce souvislé a úplně zastavěná.

U stávajících staveb, které nesplňují regulativ stavební čáry (včetně prvků před stavební čarou), mohou být prováděny stavební úpravy nebo přístavby za předpokladu, že nedojde ke zvětšení zastavěné plochy o více

## Aktivní parter

■ ■ ■ — aktivní parter – doporučený

U budov označených v hlavním výkrese jako **aktivní parter – doporučený** je doporučeno, aby část přízemí orientovaná k označené uliční čáře sloužila převážně občanskému nebo komerčnímu vybavení a byla z větší části přímo přístupná z přilehlého veřejného prostranství. Aktivní parter budovy může sloužit i jako prostor pro administrativu.

## Parkování

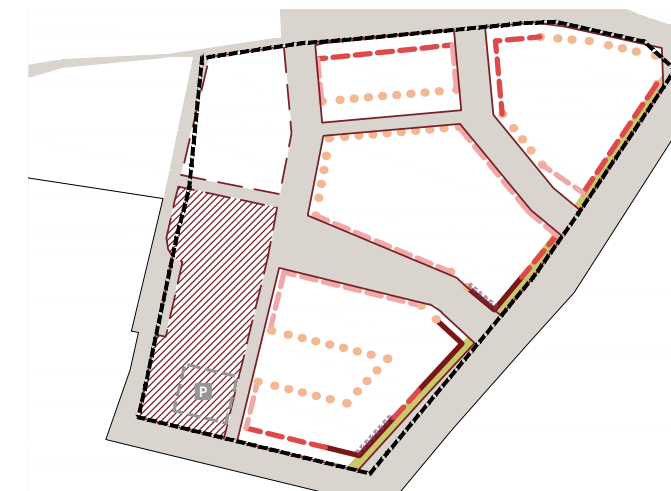
 — možnost umístění parkoviště v rámci nestavebního bloku

Ve vymezeném místě je možné umístit plochy nebo přístřešky pro parkování při dodržení podmínek prostorového uspořádání a využití ploch (viz kap. 3.02.3/ ZPŮSOBY VYUŽITÍ PLOCH).

## Předzahrádky

— předepsaný charakter předzahrádek

U předzahrádek při hraně Zelenohorské ulice je doporučeno řešení nebezpečné plochy s podezdívkou a pásem pro popínavé rostliny umožňující vsakování srážkových vod z chodníku.



### Schéma 02: Struktura zástavby

## Výšková regulace

Výška zástavby musí respektovat regulativy vyplývající z územního plánu.

Území je dále rozděleno na tři podrobnější části s rozdílnou výškovou regulací, která zohledňuje konkrétní podmínky v území.

Předpis výškové regulace definuje maximální a minimální regulovanou výšku budov. Určuje při tom maximální výšku po hlavní římsu.

### Hladina I

$\frac{1}{5}$

- maximálně 1 nadzemní podlaží + 1 ustoupené podlaží
- regulovaná výška 5 metrů po hlavní římsu

### Hladina II

$\frac{2}{8}$

- maximálně 2 nadzemní podlaží + 1 ustoupené podlaží
- regulovaná výška 8 metrů po hlavní římsu

### Hladina III

$\frac{3}{11}$

- maximálně 3 nadzemní podlaží + 1 ustoupené podlaží
- regulovaná výška 11 metrů po hlavní římsu

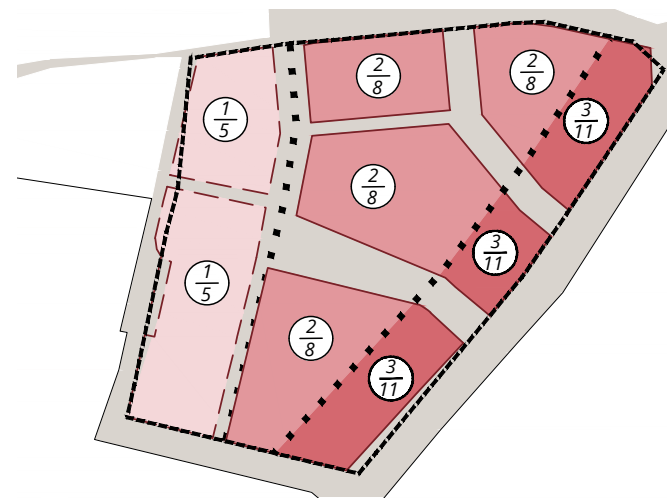


Schéma 03: Výšková regulace

## Tvarové řešení střech

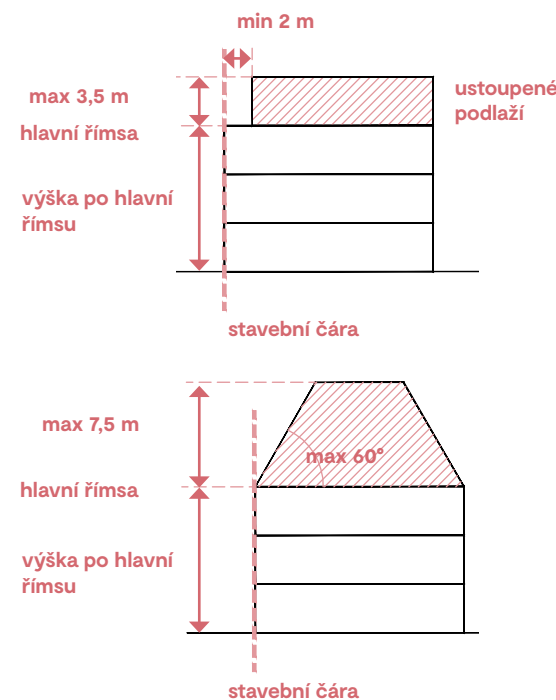
Tvar a způsob řešení střech bude v souladu s územním plánem a charakterem zástavby.

Přípustné je řešení plochých i sklonitých střech s jednoduchým tvarem.

Nepřípustné je složité a pro místní podmínky netypické tvarování střech nebo vikýře v lici fasády přesahující maximální regulovanou výšku.

Tyto případy zároveň ve většině případů představují rozpor s podmínkami územního plánu.

### Princip určení hlavní výšky stavby a pravidla pro stavbu nad touto úrovní.



## Ulice

Uliční prostranství – místní komunikace sloužící pro dopravní obsluhu území. Plochy s převážně zpevněným charakterem, doplněné skupinami stromů a nebezpečnými plochami pro vsakování.

## Místní náměstí

Místní náměstíčko se silnou lokální identitou, nachází se v těžišti lokality. Může mít aktivní využití s několika herními prvky nebo může být klidovým prostranstvím, např. místem pro posezení pod korunami několika stromů. Výhodou je, navazuje-li na ně aktivní parter.

### požadavky na tento typ prostranství:

Méně formální charakter prostranství s „měkčími“ formami zpevněných ploch. Jejich řešení by mělo být spíše jednoduché a mělo by se vyhýbat příliš formálním, reprezentativním (okrasným) kompozicím a prvkům. Je vhodné tato prostranství doplnit o možnosti posezení a prvky aktivního trávení volného času (dětská a seniorská hřiště, sportovní prvky, plochy pro společenské aktivity).

## Uliční prostranství – prostup

Prostupy územím, které sledují přímá a pohodlná propojení skrz území, zejména pro pěší mimo nadřazené komunikace a jsou významné pro celistvost sítě pěších tras v lokalitě.

Preferována jsou přirozeně bezbariérová řešení, pokud možno plynulé trasování bez schodů a prudkých ramp. Dle kontextu může být vhodné je doplnit mobiliářem (lavičky, veřejné osvětlení).

## Parková plocha – přírodní

Specifická kategorie určena parkovou úpravou přírodě blízkého charakteru. Prostory ve vazbě na navazující krajinné prvky a vytvářející přechod mezi krajinnou a městským prostředím. Jedná se o neformální prostory s převahou nezpevněných ploch, které mají velký pobytový význam. Příkladem těchto prostorů mohou být lesoparky, přístupné sady, pobytové louky a jiné přírodnější plochy, které jsou ale výrazněji uzpůsobené k re-

kreaci. Veřejné plochy tohoto charakteru plní zejména funkce ekosystému města, jsou ale také důležitými pobytovými prostranstvími, které může být účelné doplnit o plochy dětských hřišť pro aktivní využití především místní komunitou. Přípustné jsou stavby jednopodlažních otevřených přístřešků. Kostra vzrostlé zeleně by měla být tvořena dlouhověkými druhy.

## Parková plocha – specifické využití

Jedná se o specifický typ, pro který v obecné rovině platí podmínky využití předešlého regulativu (Parková plocha – přírodní) s následujícími odchylkami:

- Může mít veřejné i soukromé využití (zpravidla zahrady).
- Je přípustné průhledné oplocení nebo živé ploty
- Je možné umístit drobné stavby nebo přístřešky pro parkování\*

\* Přístřešky pro parkování je přitom možné umístit pouze za předpokladu splnění následujících podmínek:

- celkový součet zastavěných ploch přístřešků pro parkování nepřesáhne 240 m<sup>2</sup>
- maximální výška přístřešků je 3,0m
- přístřešky budou umístěny pouze v prostoru pro parkování vozidel (nad parkovacími stáními, bez krytého průjezdu)
- přístřešky budou umístěny přednostně při východní hranici vymezené plochy v souladu s podmínkami prostorového uspořádání zástavby (viz kap. 3.01/ REGULACE ÚZEMÍ).



Schéma 04: Způsoby využití ploch